

Svenskebyvegen 3 A, 2414 ELVERUM

**Lys, pen og velholdt del av  
tomannsbolig med selveiet tomt.  
Solrike uteplasser og hage mot  
syd. Garasje og bod på 23m<sup>2</sup>.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

## Espen Strøm

**Mobil** 415 60 500

**E-post** espen.strom@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 775 000,-  
**Omkostn.:** Kr 70 720,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 845 720,-  
**Selger:** Bjørneseth Eiendom AS

**Salgsobjekt:** Del av tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1953  
**BRA-i/BRA Total** 155/178 kvm  
**Tomtstr.:** 477.1 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 30, bnr. 1117 og  
1/2-del av gnr. 30, bnr. 293  
**Oppdragsnr.:** 1211250101

## Ditt nye hjem?

### Velkommen til Gaarderløkka og Svenskebyvegen 3 A!

En lys, pen og velholdt del av vertikaldelt tomannsbolig med selveiet tomt. Boligen har en praktisk planløsning over to plan med bla. 3 soverom og 2 bad. I tillegg er det kjeller med trimrom, vaskerom og boder. Fra stuen er det utgang til en overbygget sydøstvendt terrasse med trapp ned til hagen som er opparbeidet med plen, hekk og prydbusker. Over stuen er det en stor og solrik takterrasse på ca. 28m<sup>2</sup>. Med eiendommen følger 1/2-del av tomt på ca. 388,4m<sup>2</sup>, hvor denne boligen disponerer garasje og bod på 23m<sup>2</sup>.

Boligen har en sentral og fin beliggenhet på Gaarderløkka. Her bor du med gangavstand til sentrum med alt av fasiliteter og med nærhet til Glomma, museet og fine turområder. Barnevennlig med flere barnehager og skoler i nærheten.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Plantegninger .....     | 44 |
| Tilstandsrapport .....  | 46 |
| Nabolagsprofil .....    | 76 |
| Budskjema .....         | 85 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 155 m<sup>2</sup>

BRA - e: 23 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 178 m<sup>2</sup>

TBA: 49 m<sup>2</sup>

### **Del av tomannsbolig**

Kjeller

BRA-i: 54 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, vaskerom, trimrom og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

TBA: 21 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse og inngangsparti.

2. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, 2 soverom, bad og toalettrom.

TBA: 28 m<sup>2</sup> Beskrivelse:

Takterrasse.

### **Del av garasje og bod**

BRA-e: 23 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Garasje og bod.

### **Ikke målbare arealer**

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.



Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.  
BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 477,1m<sup>2</sup>. Tilnærmet flat tomt som er opparbeidet med plen, hekk og diverse prydbusker. Det er asfaltert adkomst på tomten.

Med eiendommen følger 1/2-del av gnr. 30, bnr. 293 som deles med den andre delen av tomannsboligen. Gnr. 30, bnr. 293 har et beregnet areal på ca. 388,4m<sup>2</sup>.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Boligen har sentral og fin beliggenhet på Gaarderløkka, i et barnevennlig og veletablert boligfelt. Her bor du med gangavstand til sentrum med alt av byfasiliteter og med nærhet til Glomma og fine tuområder. Det er flere barnehager og skoler i nærheten.

Prestegårdsjordet med fotballbaner ligger like ved. Turstien langs Glomma som tar deg til både Skogmuseet og Glomdalsmuseet er en kjempefin søndagstur for både store og små. Her går gang- og sykkelveien helt til Heradsbygd hvis du har lyst på en lengre tur. Langs gang- og sykkelstien er det tilrettelagte områder med benker, lekeplasser og friområder.

Fra eiendommen er det også kort veg opp til Svartholtet med fine tur- og treningsmuligheter for hele familien. Her er det milevis med stier og grusveier som kan benyttes til fots eller på sykkelsetet. På vinterstid er det et godt utbygd løypenett for deg som er glad i langrenn. Her kan du ta deg til store deler av marka i omkring Elverum og bygdene rundt.

Det er bybussforbindelse like ved eiendommen, med videre forbindelse til skystasjonen og Terningen Arena med høgskole på Vestad.

### **Bygningssakkyndig**

Jan Martin Rønning

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

#### **Del av tomannsbolig - Byggeår: 1953.**

Boligen har grunnmur av blokker av betongstein og mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår. Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med takteking av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første og andre etasje, og det er malte trevinduer med enkle glass og varerammer i kjeller. Det er en malt hovedytterdør med glassrute og kodelås, og to malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass. Boligen har en sørvendt treterrasse med adkomst fra stue, en sør- østvendt takterrasse med adkomst fra soverom i andre etasje og et nordvendt overbygget og hellelagt inngangsparti. Det er en tretrapp til hovedytterdør med repos foran døren og en enkel tretrapp til treterrassen.

#### **Del av garasje - Ukjent byggeår.**

Boenheten eier halvpart av garasje som utgjør en biloppstillingsplass, og halvpart av inntilbygget bod. Garasjen er oppført med støpt gulv mot grunnen og vegger av blokker av porebetong. Vegg i front er av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon av treåser kledd med taktro og tekket med metallplater. Garasjen har en vippeport og innlagt strøm til lys og stikkontakt. Bod var låst på befaringsdagen, så denne er ikke besiktiget eller målt opp. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 10.04.2025, utført av Jan Martin Rønning.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Utvendig > Dører: Det er påvist andre avvik: Dører er vedlikeholdt over år, men balkongdøren i andre etasje er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

\* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høydeavvik gjelder rekkverk i første etasje, og iht. til gjeldende forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk. Iht. gjeldende forskrift skal rekkverk forhindre klatring. Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for tekking på takterrassen.

\* Utvendig > Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

\* Innvendig > Etagenskilte/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket måles i gang mellom kjøkken og bad.

\* Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipevanger er innkledd på vaskerom i kjeller, og avviket hadde medført TG3 hvis pipen hadde vært i bruk.

\* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Dette er i form av saltutslag på åpne murkonstruksjoner.

\* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

\* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

\* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist saltutslag og dette tyder på at dreneringen har begrenset effekt.

\* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

\* Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gjeldende forskrift for tiden for oppussingen beskriver at det skal være minimum 1:50 lokalt fall rundt sluk og fra dusjens nedslagsfelt, med mindre det er 1:100 fall til sluk på hele gulvet.

\* Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. På bad er området over servant definert som

våtsone og skal fuktbeskyttes med tettesjikt. I forrige selgers egenerklæring er det opplyst at overflater er behandlet med vannavvisende maling som egeninnsats. Dette er ikke et godkjent system for våtromsmaling, og det er derfor uegnede materialer i våtsonen.

\* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

\* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom under fliser kan føre til at fliser løsner og i verste fall sprekker.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er påvist andre avvik: Det er påvist frostsprengte nedløpsrør. Det er slitasje på vannbrettbeslag.

\* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er utført sporadiske undersøkelser for å kontrollere musesperre under kledning, og denne mangler stedvis. Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

\* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er skjolder på sperrer og taktro inntil pipe, og dette skyldes enten at pipen har trukket til seg vann over tak og fraktet dette ned til loft, eller at det er/har vært en utetthet rundt pipe.

\* Utvendig > Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Enkelte vinduer er værslitte med oppsprukket treverk. Flere av vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

\* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Aldersavvik gjelder kobberrør.

\* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

\* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

\* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

\* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

\* Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

\* Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.



\* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

\* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

\* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

## **Innhold**

Eiendommen "Solgløtt" er bebygd med en del av vertikaldelt tomannsbolig fra 1953.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang/trapperom, kjøkken, stue med utgang til terrasse, soverom og badrom.

2. etasje: Gang/trapperom med kott, 2 soverom hvorav det ene med utgang til takterrasse, badrom og toalettrom.

Kjeller: Gang/trapperom, vaskerom, trimrom og 2 boder.

Med eiendommen følger 1/2-del av gnr. 30, bnr. 293 som deles med den andre delen av tomannsboligen. Denne eiendommen er bebygd med en frittstående garasje hvor denne boligen disponerer garasje og bod på 23m<sup>2</sup>.

## **Standard**

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1953.

Normal standard og vedlikehold.

Del av garasje - Ukjent byggeår.

Enkel standard. Noe etterslep på vedlikehold med sprekkdannelser i murvegg. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Eier opplyser om følgende tilbygg og oppgraderinger:

2019: Pusset opp bad i andre etasje.

2019: Ny kjøkkeninnredning.

2015: Utført radonmåling, målt radonverdi 50 bq.

2013: Ny taktekking på alle takflater.

2012: Pusset opp vaskerom.

2012: Etablert bad i første etasje.

1983: Tilbygget stue mot øst.

Opplysningene er hentet fra tidligere salgsoppgave.

### **Parkering**

I garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Garasjen har en vippeport og innlagt strøm til lys og stikkontakt.

### **Radonmåling**

Det er opplyst i forrige salgsoppgave at radonmåling ble utført i 2015 og at verdien var 50 bq, som er lavere enn anbefalt tiltaksgrense.

### **Diverse**

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Tilsyn av Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS ble sist gang utført den 02.05.2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Salgsobjektet har tinglyst rett til tilgang til hovedstrømkabel og fiberkabel fra gnr. 30, bnr. 370 (andre delen av tomannsboligen).

Gnr. 30, bnr. 370 (andre delen av tomannsboligen) har tinglyst rett til å ha strømkabel til garasje over salgsobjektets eiendom.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2017 i stuen (innedel er nylig skiftet ut som en garantisak). Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badetrom i 1. etasje.

Boligen har en mursteinspipe med lufteløp. Sotluke er plassert i kjeller. Det er ikke montert ildsted.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 775 000

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 18 175,50,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 754,-
- \* Forskudd forbruk vann (grunnlag: 82 kubikk): Kr. 2 009,-
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 911,-
- \* Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 82 kubikk): Kr. 2 480,50,-
- \* Renovasjon: Kr. 4 120,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 7 901,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 24,50,- per kubikk for vann og kr. 30,25,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av

størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres (det er ingen gebyrer for 2024 eller 2025). Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 837 081,- per 31.12.2023.

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 348 324,- per 31.12.2023.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 30, bruksnummer 1117 i Elverum kommune.

1/2-del av gårdsnummer 30, bruksnummer 293 i Elverum kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Andel i realsameie:

\* Opprettelse av realsameie, tinglyst den 20.06.2018, dagboknummer 913965. Denne matrikkelenheten har 1/2-andel av gnr. 30, bnr. 293 i Elverum kommune. Gjelder felles tomt med frittstående garasje som deles med naboen.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Bestemmelse om veg, tinglyst den 20.06.2018, dagboknummer 913991.

Rettighetshaver: Gnr. 30, bnr. 370 i Elverum kommune.

\* Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, tinglyst den 20.06.2018, dagboknummer 913991. Rettighetshaver: Gnr. 30, bnr. 370 i Elverum kommune.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Bestemmelse om veg, tinglyst den 05.11.2004, dagboknummer 7141. Rettighet hefter i: Gnr. 30, bnr. 207 i Elverum kommune.

\* Bestemmelse om veg, tinglyst den 05.11.2004, dagboknummer 7142. Rettighet hefter i: Gnr. 30, bnr. 370 i Elverum kommune.

\* Bestemmelse om veg, tinglyst den 20.06.2018, dagboknummer 913991. Rettighet hefter i: Gnr. 30, bnr. 370 i Elverum kommune.

\* Erklæring/avtale, tinglyst den 20.06.2018, dagboknummer 913991. Rettighet hefter i: Gnr. 30, bnr. 370 i Elverum kommune. Bestemmelse om rett til tilgang og bruk av hovedstoppekran og oppstikk til kloakk.

\* Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, tinglyst den 20.06.2018, dagboknummer 913991. Rettighet hefter i: Gnr. 30, bnr. 370 i Elverum kommune.

\* Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel, tinglyst den 20.06.2018, dagboknummer 913991. Rettighet hefter i: Gnr. 30, bnr. 370 i Elverum kommune.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av hele tomannsboligen som ble godkjent i 1953. Det er mottatt oppdaterte byggetegninger godkjent av kommunen i 1976, tegninger ifbm. tilbygg av stuer i begge ender av tomannsboligen. Det er også mottatt plantegning fra 2011, tegning av 1. etasje ifbm. nytt bad. Takterrassen og trimrommet i kjelleren fremkommer ikke av tegningene og tiltakene antas at ikke er søkt/godkjent. Trimrommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

Det er også mottatt byggetegninger av frittstående garasje, godkjent av kommunen i 1961. Det er avvik på inntilbygget bod som ikke fremkommer av tegningene. Boden antas derfor at ikke er byggesøkt eller godkjent av kommunen.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Salgsobjektet og gnr. 30, bnr. 370 (andre delen av tomannsboligen) har gjensidig veirett over hverandres eiendommer. Vedlikehold, brøyting og andre utgifter knyttet til felles vei skal deles likt mellom eiendommene.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger. Det er registrert vannmåler på adressen. Service

på vannmåler skal utføres hvert 5. år. Kommunen har ingen dokumentasjon på at dette er utført.

Salgsobjektet og gnr. 30, bnr. 370 (andre delen av tomannsboligen) har felles hovedstoppekran og oppstikk til kloakk. Denne er plassert i vaskerommet til gnr. 30, bnr. 370 (andre delen av tomannsboligen). Salgsobjektet har rett til tilgang og bruk. Kostnader og reparasjoner skal fordeles likt mellom eiendommene.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2025-2036, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en



fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 775 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

69 370 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

70 720 (Omkostninger totalt)

86 620 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 420 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 845 720 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 861 620 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 864 420 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 40.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 22.000,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) og innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Espen Strøm  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
[espen.strom@aktiv.no](mailto:espen.strom@aktiv.no)  
Tlf: 415 60 500

### **Ansvarlig megler**

Espen Strøm  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
espen.strom@aktiv.no  
Tlf: 415 60 500

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15  
2408 Elverum  
Tlf: 624 31 420

**Salgsoppgavedato**  
23.04.2025





Velkommen til Gaarderløkka og Svenskebyvegen 3 A!



En lys, pen og velholdt del av vertikaldelt tomannsbolig med selveiet tomt på ca. 477,1m<sup>2</sup>. Tilnærmet flat tomt som er opparbeidet med plen, hekk og diverse prydbusker. Det er asfaltert adkomst på tomten.





Med eiendommen følger 1/2-del av gnr. 30, bnr. 293 som deles med den andre delen av tomannsboligen. Denne eiendommen er bebygd med en frittstående garasje hvor denne boligen disponerer garasje og bod på 23m².



Boligen har yttervegger med stående bordkledning og taktekking fra 2013 av taksteinsimiterte metallplater.





Du ønskes velkommen inn via et hyggelig, overbygget og hellebelagt inngangsparti på ca. 10m<sup>2</sup>. Boligen har malt hovedytterdør med glassruter og praktisk kodelås.





Når du entrer boligen kommer du inn i en lys, innbydende og praktisk entré. Her har du oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap, samt ytterligere plass til sko og oppheng av yttertøy.



Fra entréen kommer du videre inn til gang/trapperom. God standard med grå laminat på gulv og overflater malt i tidsriktige farger.





Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et lyst og fint rom.



Stuen som ble tilbygget i 1983 har vinduer mot tre ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.





Fra stuen har du utgang til en hyggelig sydøstvendt terrasse på ca. 11m<sup>2</sup>. Beliggenheten mot sydøst sørger for gode solforhold fra tidlig morgen og utover dagen.



Terrassen er overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Det er også montert utebelysning og stikkontakt.





Fra terrassen er det trapp ned til hagen som er opparbeidet med plen, hekk og diverse prydbusker.



Hagen vender mot syd som sørger for svært gode solforhold. Dette er uten tvil en fin plass for både to- og firebeinte på lange og late sommerdager!





Over stuen har boligen også en stor og solrik takterrasse på 28m<sup>2</sup>.



I stuen er det montert luft-til-luft varmepumpe fra 2017 som sørger for en god og jevn varme på kaldere dager. Inne i stuen er nylig skiftet ut som en garantisak.





Stuen er romslig med god plass til stor sofagruppe med salongbord og mediemøblement med tv.



Boligen har et lyst og koselig spisekjøkken som ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen.



Kjøkkeninnredning fra 2019 med malte, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap med frostet og praktisk plate med flismønster i benkeryggen.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøleskap med frysedel (følger i utgangspunktet ikke med i handelen).





På kjøkkenet er det plass til plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



Boligen inneholder totalt 3 soverom hvorav det ene ligger i 1. etasje.



På soverommet er det plass til seng og kommode, samt god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.

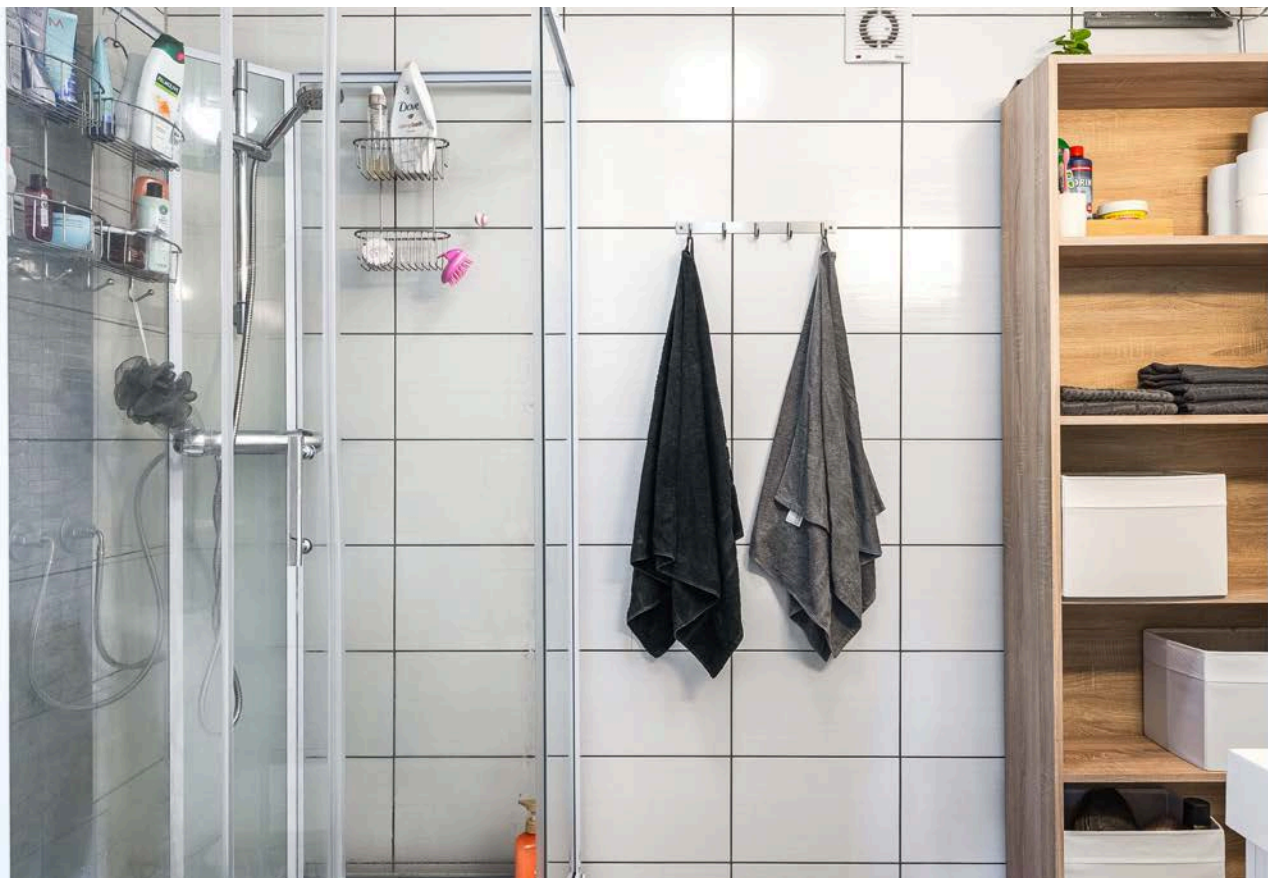




Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, seil med belysning over.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og gulvstående toalett.



I boligens 1. etasje har du et lyst og pent baderom som ble bygget i 2012 ihht. tidligere salgsoppgave. Baderommet har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på veggene og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.





Vi tar turen opp til 2. etasje.



Gang/trapperom i 2. etasje med et lite kott.





Soverom 2 er et lyst og fint rom av god størrelse.



På soverommet har du plass til dobbeltseng, kontorpult og kommoder.









Fra soverommet er det utgang til en stor og solrik takterrasse på ca. 28m<sup>2</sup>. Takterrassen har plast-fliser på gulv og god plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov.

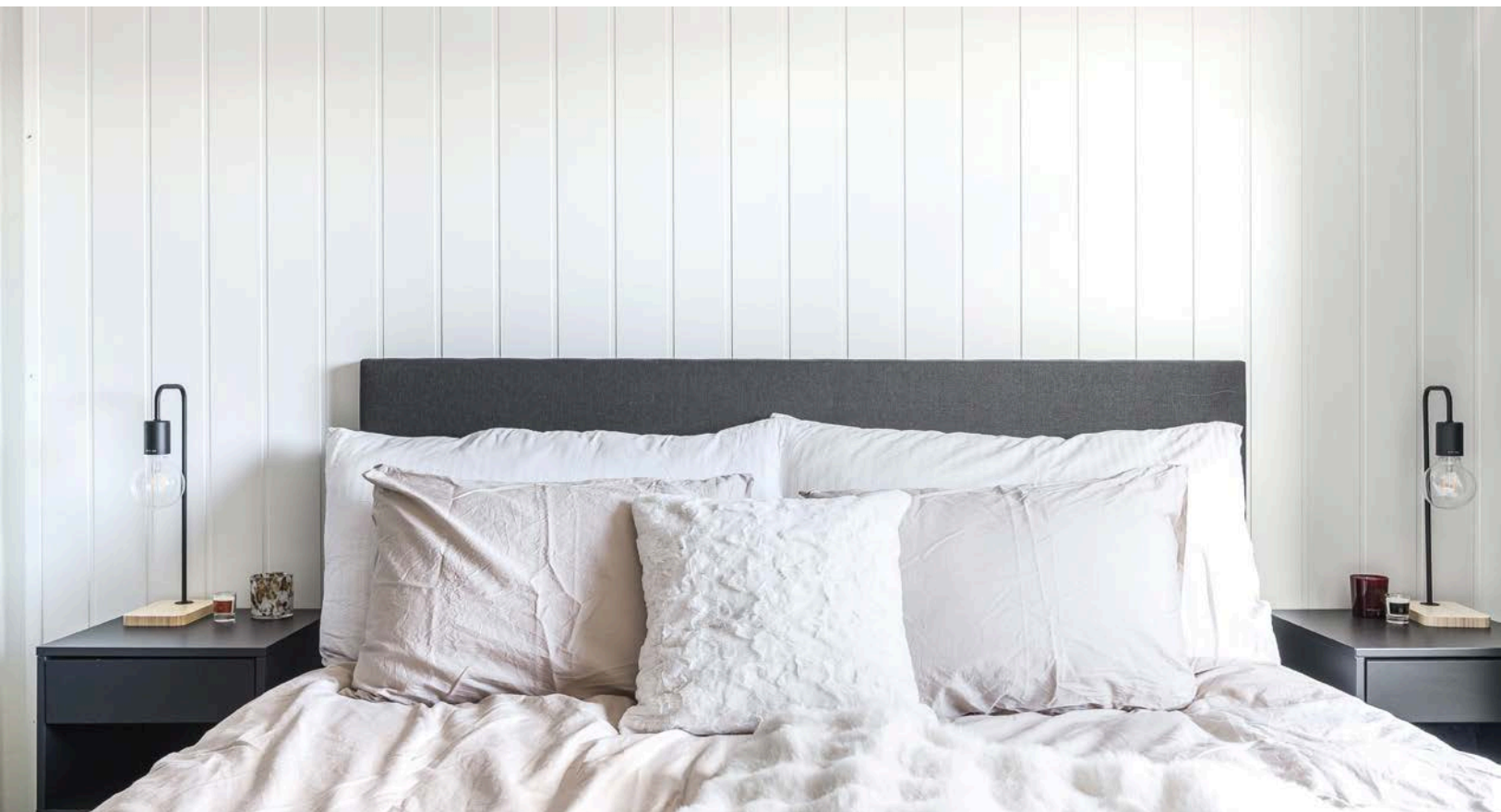


Her sitter du høyt, fritt og solrikt!





Soverom 3 er det største soverommet i boligen. Soverommet har enstavs laminat på gulv og overflater malt i tidløse farger.



Det er god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Soverommet har en stor vindusflate som slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som det er lite innsyn og utsikt opp til Svartholtet.



På soverommet er det plass til kommoder eller andre garderobeløsninger.





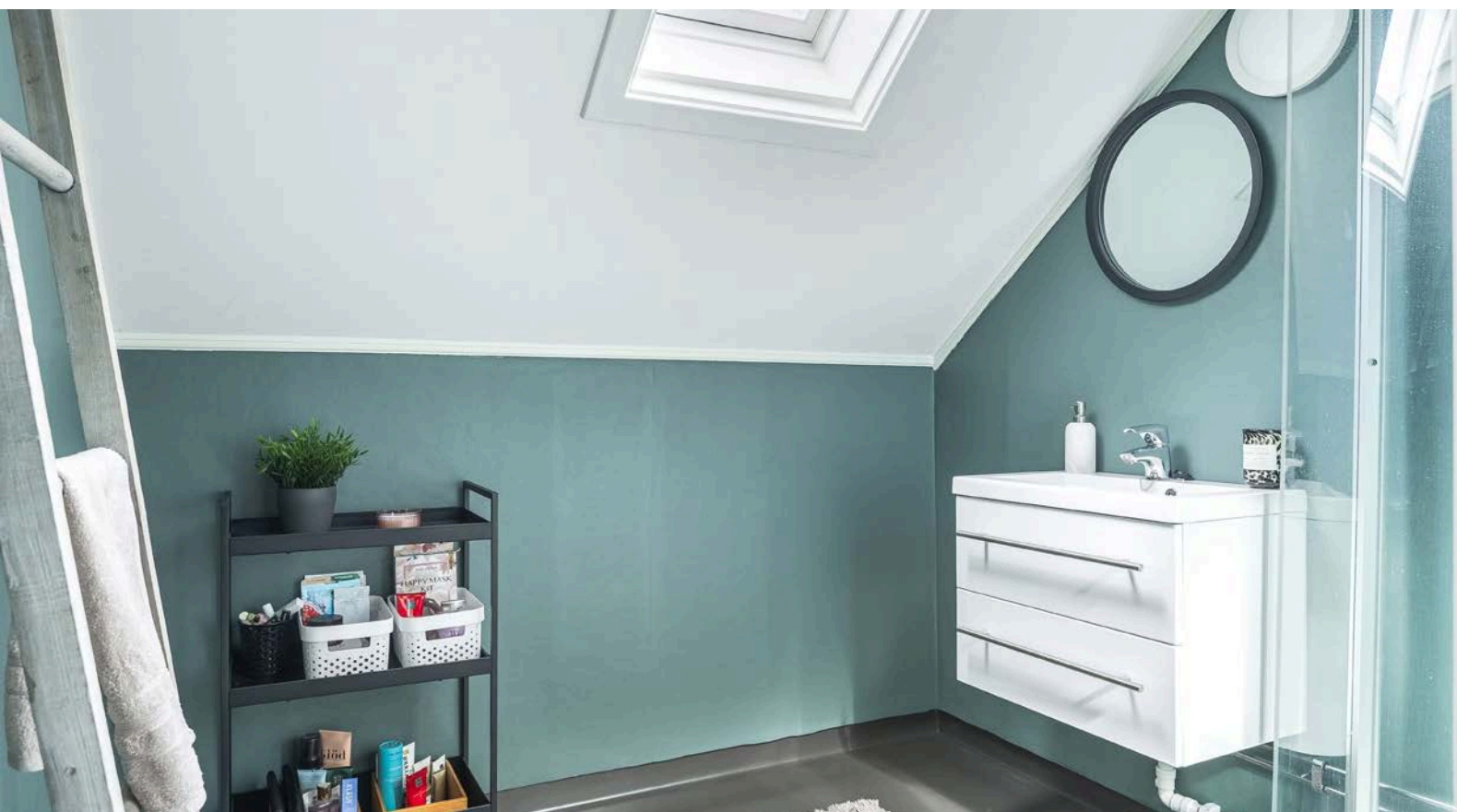




Moderne innredning med skuffer og heldekkende servant, rundt speil og dusjkabinett.



Vegg-i-vegg med baderommet er det et praktisk separat toalettrom med vegghengt servant.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje ligger baderom 2 som ble pusset opp mellom 2019-2021 ihht. tidligere salgsoppgave. Baderommet har malt vinylbelegg på gulv, malte plater på veggene og et takvindu som slipper inn dagslys.





I kjelleren er det et praktisk vaskerom som ble pusset opp i 2012 ihht. tidligere salgsoppgave. Vaskerommet har flislagt gulv og innredning med underlimt utslagsvask. Praktisk med plass og opplegg for vaskemaskin under benkeplaten.



I kjelleren er det også et innreder trimrom og boder. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent som rom for varig opphold.

# 1. etasje

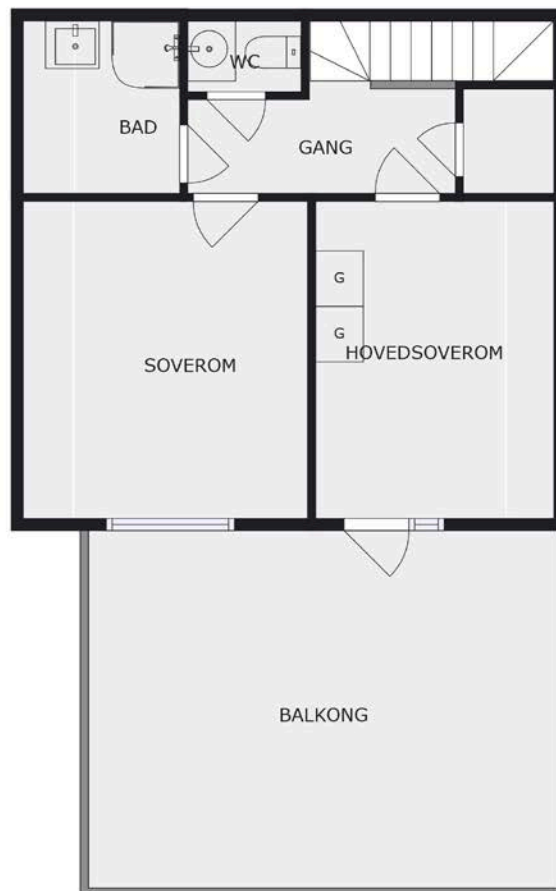


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



## 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Svenskebyvegen 3 A, 2414 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 30, bnr. 1117

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m<sup>2</sup> BRA-i: 155 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 13.04.2025

Oppdragsnr.: 21034-1328

Referansenummer: BE1912

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
jan.martin@opastakst.no  
476 25 025



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Tomannsbolig - Byggeår: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med takteking av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.  
Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.  
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første og andre etasje, og det er malte trevinduer med enkle glass og varerammer i kjeller.  
Det er en malt hovedytterdør med glassrute og kodelås, og to malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.  
Boligen har en sørvendt treterrasse med adkomst fra stue, en sørøstvendt takterrasse med adkomst fra soverom i andre etasje og et nordvendt overbygget og hellelagt inngangsparti.  
Det er en tretrapp til hovedytterdør med repos foran døren og en enkel tretrapp til treterrassen.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendige overflater består av laminatgulv, malte plater og malt trepanel på vegger, og malte plater i himling.  
Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag.  
Det er en mursteinspipe med lufteløp.  
Boligen har en enkelt istandsatt kjeller med behandlet betonggulv og malte murvegger.  
Det er malte tretrapper mellom etasjer. Trapp til andre etasje har tette opptrinn med teppe i inntrinn og rekkverk av stående spiler på en side, og kjellertrapp har håndløper på en side.  
Boligen har malte, profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i andre etasje har malt vinylbelegg på gulv med fall til sluk, malte plater på vegger og malt himling.  
Det har servantinnredning, dusjkabinett, panelovn og naturlig ventilasjon.  
Badet i første etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, flislagte vegger og malte plater i himling.  
Det har servantinnredning, dusjkabinett, toalett og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.  
Vaskerommet i kjeller har flislagt gulv med fall til sluk, malte murvegger og malt himling.  
Det har en benkeinnredning med underlimt rustfri servant med veggmontert blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredning med frostat glass i dører og en vannavvisende plate med flismønster mellom benkeplate og overskap. Løsning med integrert induksjonstopp, microbølgeovn og stekeovn. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i rommet.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med malt gulvbelegg, malte plater på vegger og malt himling. Det har servant, toalett og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling ført over tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast.  
Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.  
Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert på vaskerom.  
Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.  
Det er i hovedsak åpent elektrisk anlegg med jordede stikkontakter og to sikringsskap. Ett er plassert i trappegang i første etasje med automatsikringer og jordfeilautomater, og ett er plassert på vaskerom med digital måler, skrusikringer, overspenningsvern, automatsikringer og en jordfeilautomat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av blokker av betongstein og mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår. Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.  
Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

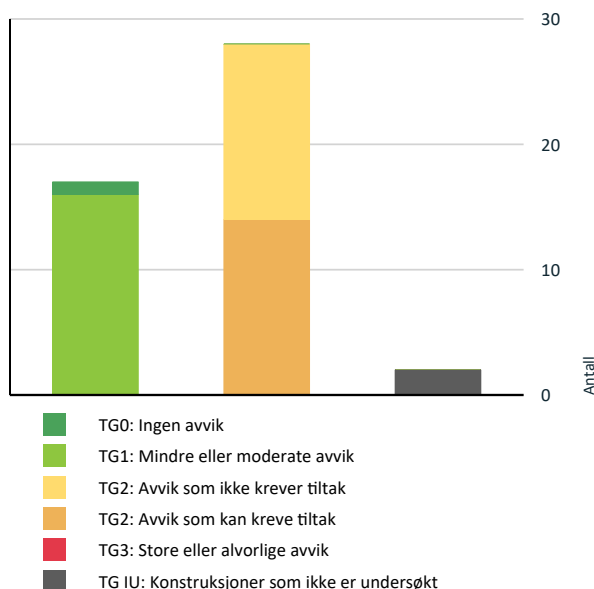
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Undersøkte tegninger var vedlagt i forrige salgsoppgave, og da forutsettes det at disse befinner seg i kommunens arkiver.



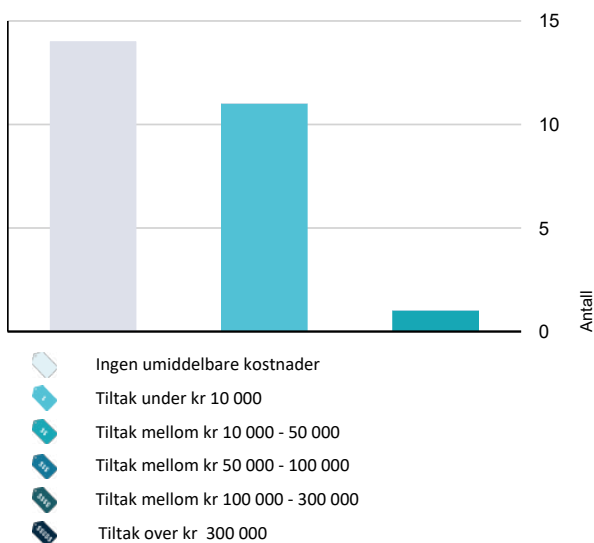
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen har vært utleid, og selger har aldri bodd på eiendommen.

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomtestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver.

Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Tomannsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



### Byggeår

1953

### Kommentar

Iht. tidligere salgsoppgave

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

|      |                                            |
|------|--------------------------------------------|
| 1983 | Tilbygget stue mot øst                     |
| 2012 | Etablert bad i første etasje               |
| 2012 | Pusset opp vaskerom                        |
| 2013 | Ny takteking på alle takflater             |
| 2015 | Utført radonmåling, målt radonverdi 50 bq. |
| 2019 | Ny kjøkkeninnredning                       |
| 2019 | Pusset opp bad i andre etasje              |

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takteking av taksteinsimiterte metallplater, og taket er besikket fra bakkenivå.  
Det er takteking av asfaltapp over tilbygget gang.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luftehatt over tak, overgangsbeslag rundt pipe og stigetrinn til pipe for feier. Det er sorte snøfangere over tak.  
Takkvann ledes vekk fra bolig i rør på terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist frostsprengte nedløpsrør.  
Det er slitasje på vannbrettbeslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Frostsprengt nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drensør.

Vedlikehold av vannbrettbeslag.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Slitasje på vannbrettbeslag.



Eksempel på frostsprengt nedløpsrør.

## Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er utført sporadiske undersøkelser for å kontrollere musesperre under kledning, og denne mangler stedvis.

Omrømming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omrømming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Dette kan gjøres ved å ettermontere musebørster der lusinger mangler.

Det bør etableres spalte mellom omrømming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Oppsprukket og værslitt bordkledning bør skiftes ut og vedlikeholdes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Omrømming er ført helt ned til vannbrett.



Eksempel på oppsprukket kledning.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak isolert med flis på himling mot andre etasje.

Det er inspeksjonsluke i gang i andre etasje. Loftet har ikke gangbart gulv, så dette er derfor besiktiget fra luke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

# Tilstandsrapport

Det er skjolder på sperrer og taktro inntil pipe, og dette skyldes enten at pipen har trukket til seg vann over tak og fraktet dette ned til loft, eller at det er/har vært en utetthet rundt pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet må følges med på ved forskjellige klimatiske forhold. Hvis det viser seg å være som følge av at pipe har trukket til seg fukt, eller en utetthet så kan dette utbedres ved å montere en heldekkende pipehatt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fuktskjolder rundt pipe.

## Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første og andre etasje, og det er malte trevinduer med enkle glass og varerammer i kjeller. Det er et takvindu mot sør. Enkelte vinduer er skiftet ut de senere år.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte vinduer er værslitte med oppsprukket treverk.

Flere av vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprukket glass må skiftes ut.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sprukket glass i vindu.



Eksempel på værslitt vindu.

## Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute og kodelås, og to malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass. Hovedytterdør og balkongdør i første etasje er skiftet de senere år.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører er vedlikeholdt over år, men balkongdøren i andre etasje er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sørvendt treterrasse på cirka 11 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Den har rekkverk kledd med liggende kledningsbord med rekkverkshøyde på cirka 80 cm. Terrassen er opplagret på betongfundamenter på terreng. Det er en sør-østvendt takterrasse over stue på cirka 28 m<sup>2</sup> med papptekking og plastfliser på gulv. Det er adkomst fra soverom i andre etasje. Den har rekkverk kledd med liggende kledningsbord med rekkverkshøyde på cirka 100 cm. Det er et nordvendt overbygget og hellelagt inngangsparti på cirka 10 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høydeavvik gjelder rekkverk i første etasje, og iht. til gjeldende forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk. Iht. gjeldende forskrift skal rekkverk forhindre klatring. Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for tekking på takterrassen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en tretrapp til hovedytterdør med repos foran døren og rekkverk på en side med rekkverkshøyde på cirka 77 cm. Det er en enkel tretrapp til treterrassen.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av laminatgulv, malte plater og malt trepanel på vegger, og malte plater i himling.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket måles i gang mellom kjøkken og bad.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TG 0 Radon

Det er opplyst i forrige salgsoppgave at radonmåling ble utført i 2015 og at verdien var 50 bq, som er lavere enn anbefalt tiltaksgrense.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe med lufteløp.  
Sotluke er plassert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

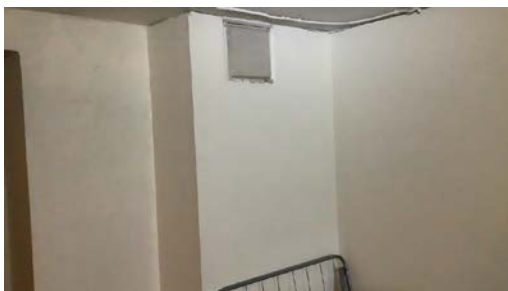
Pipevanger er innkledd på vaskerom i kjeller, og avviket hadde medført TG3 hvis pipen hadde vært i bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipevanger må igjen gjøres tilgjengelige hvis pipe skal tas i bruk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Pipevanger er innkledd på vaskerom.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har en enkelt istandsatt kjeller med behandlet betonggulv og malte murvegger.  
Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Det er utført sporadiske fuktmålinger i himling og det måles tørt på befaringsdagen.  
Det er ikke typisk "kjellerlukt" på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Dette er i form av saltutslag på åpne murkonstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Eksempel på saltutslag på murvegg.



Eksempel på saltutslag på betonggulv.

# Tilstandsrapport

## Kryp kjeller

Boligen har kryp kjeller sannsynligvis under trebjelkelag og stubbegulv uten adkomstmulighet under tilbygget gang. Det observeres lufteventil i mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

## Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper mellom etasjer. Trapp til andre etasje har tette opptrinn med teppe i inntrinn og rekkverk av stående spiler på en side. Rekkverkshøyde er cirka 85 cm. Kjellertrapp har håndløper på en side.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Innvendige dører

Boligen har malte profilerte dører fra 2011.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Det er opplyst i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp mellom 2019-2021, mens byggt teknisk forskrift fra 2017 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

### 2. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Badet har malte plater på vegger og malt himling. Vegger tåler mest sannsynlig ikke vannpåkjenning.

### 2. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Badet har malt vinylbelegg på gulv med slakt fall rundt sluk. Det er cirka 1:100 lokalt fall rundt sluk, og gulvet er i hovedsak flatt. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 10 mm, og det er en vanntett oppkant på cirka 75 mm under dør.



# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gjeldende forskrift for tiden for oppussingen beskriver at det skal være minimum 1:50 lokalt fall rundt sluk og fra dusjens nedslagsfelt, med mindre det er 1:100 fall til sluk på hele gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket så lenge tett dusjkabinett benyttes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

På bad er området over servant definert som våtsone og skal fuktbeskyttes med tettesjikt. I forrige selgers egenerklæring er det opplyst at overflater er behandlet med vannavvisende maling som egeninnsats. Dette er ikke et godkjent system for våtromsmaling, og det er derfor uegnede materialer i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det er ikke påvist tegn til at tiltak må utføres, men tett dusjkabinett må benyttes til badet renoveres med dokumenterte tettesjikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Plastsluk, og vinylbelegg er ført under slukets klemring.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning, dusjkabinett og panelovn.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon via veggventil og vindusventil i takvindu.

**Vurdering av avvik:**

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaking, og det måles tørt.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Det er opplyst i forrige salgsoppgave at badet ble bygget i 2012, mens byggt teknisk forskrift fra 2010 var gjeldende. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malte plater i himling. Det er enkelte kontrastfelter på vegg. Det er borede hull i veggfliser og fuger etter tidligere montert utstyr.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk. Det er cirka 1:50 lokalt fall rundt sluk, og slakt fall på gulvet ellers (cirka 1:200). Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 19 mm.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt. Slukets utforming gjør at det ikke er mulig å se om det er benyttet slukmansjett som er påført smøremembran forbi slukets klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett dusjkabinett må fortsatt benyttes, og badet bør ikke utsettes for vannpåkjenning med mindre det kan fremskaffes dokumentasjon for arbeidene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Plastsluk, uten synlig tettesjikt rundt sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning, dusjkabinett fra 2019 og toalett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaking, og det måles tørt.

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Det er opplyst i forrige salgsoppgave at vaskerommet ble pusset opp i 2012, mens byggt teknisk forskrift fra 2010 var gjeldende. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.



# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malte murvegger og malt himling.  
Det er ukjent om vegger tåler vannpåkjenning.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har flislagt gulv og cirka 1:100 fall til sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 25 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom under fliser kan føre til at fliser løsner og i verste fall sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke hensiktsmessig å utbedre bom under fliser før disse eventuelt løsner eller sprekker.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk og ukjent løsning for tettesjikt.

Slukets utforming gjør at det ikke er mulig å se om det er benyttet slukmansjett som er påført smøremembran forbi slukets klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Rommet vil fortsatt fungere som nå, uten vannpåkjenning. Det kan ikke utsettes for vannpåkjenning før det renoveres med et dokumentert tettesjikt.



Plastsluk, uten synlig tettesjikt rundt sluk.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har en liten benkeinnredning med underlimt rustfri servant med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via veggventil og ventil til pipens lufteløp.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da vegger er av mur, og vanninstallasjoner er montert på vegg mot naboehet.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredning med frosted glass i dører og en vannavvisende plate med flismønster mellom benkeplate og overskap. Løsning med integrert induksjonstopp, microbølgeovn og stekeovn. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i rommet.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malt gulvbelegg, malte plater på vegger og malt himling. Det har servant, toalett og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling ført over tak.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør).

# Tilstandsrapport

Vannmåler og stoppekran er plassert på vaskerom.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Aldersavvik gjelder kobberrør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til rom i kjeller uten sluk eller annen kompenserende løsning.



Det er ikke montert tettemuffer på varerør på kjøkken.

## TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsluftung ledes over tak i luftehatt.  
Det er ikke observert stakeluke i boligen.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert på vaskerom.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

## Andre installasjoner

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.  
Innedel er nylig skiftet ut som en garantisak.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg med jodede stikkontakter og to sikringsskap. Ett er plassert i trappegang i første etasje med automatsikringer og jordfeilautomater, og ett er plassert på vaskerom med digital måler, skrusikringer, overspenningsvern, automatsikringer og en jordfeilautomat. Det virker som skrusikringer ikke er i drift.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1953**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Ukjent**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, og det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.**

## Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## 📌 TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er påvist saltutslag og dette tyder på at dreneringen har begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og i hovedsak bare benyttes til lagring vil terrengjustering være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 📌 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av blokker av betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Eksempel på utvendig skråriss.



Innvendig horisontalriss.

## **Terrengforhold**

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløp kommer fra naboenhet, så private stikkledninger er av ukjent materiale. Det er synlige rør av kobber og plast i boligen.

### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### **Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **Oljetank**

Det er opplyst i forrige salgsoppgave at oljetank er fjernet av faglærte.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår

#### Standard

Enkel standard

#### Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold med sprekkdannelse i murvegg.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Beskrivelse

Boenheten eier halvpart av garasje som utgjør en biloppstillingsplass, og halvpart av inntilbygget bod.

Garasjen er oppført med støpt gulv mot grunnen og vegger av blokker av porebetong. Vegg i front er av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjon av treåser kledd med taktro og tekket med metallplater.

Garasjen har en vippeport og innlagt strøm til lys og stikkontakt.

Bod var låst på befaringsdagen, så denne er ikke besiktiget eller målt opp.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

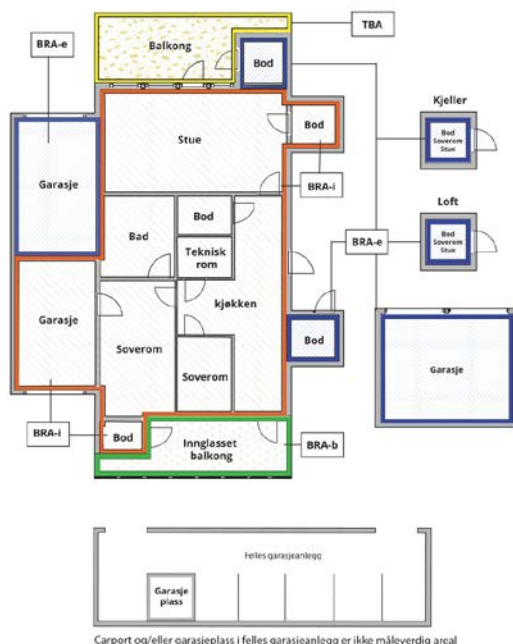
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 37                            |                             |                            | 37  | 28                              |
| 1. Etasje      | 64                            |                             |                            | 64  | 21                              |
| Kjeller        | 54                            |                             |                            | 54  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>155</b>                    |                             |                            |     | <b>49</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>155</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Gang, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2 |                             |                            |
| 1. Etasje | Gang, Bad, Stue, Soverom, Kjøkken         |                             |                            |
| Kjeller   | Gang, Vaskerom, Bod, Bod 2, Trimrom       |                             |                            |

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Undersøkte tegninger var vedlagt i forrige salgsoppgave, og da forutsettes det at disse befinner seg i kommunens arkiver.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er ukjent brannskille mellom enheter i første og andre etasje, og det er ikke brannskille mellom enheter på loft.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Forrige eier har utført arbeider som egeninnsats, og det er derfor ikke fremvist dokumentasjon.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Krav til sikker rømningsvei er vindusåpning med minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men summen av bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Vinduer på oppholdsrom i kjeller tilfredsstiller ikke dette.

## Garasje



## Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 23                          |                           | 23  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>23</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>23</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje |                            | Garasje, Bod                |                           |

## Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 137        | 18         |
| Garasje      | 0          | 23         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 10.4.2025 | Jan Martin Rønning    | Takstingeniør |
|           | Bjørneseth Eiendom AS | Rekvirent     |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3420 ELVERUM | 30   | 1117 |      | 0    | 477.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Svenskebyvegen 3 A

### Hjemmelshaver

Bjørneseth Eiendom AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt i Elverum, som er kommunesentrum.

### Adkomstvei

Direkte adkomst fra Svenskebyvegen som er en kommunal vei.

### Tilknytning vann

Kommunalt vann.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen, hekk og diverse prydbusker. Det er asfaltert adkomst på tomten.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger to tinglyste heftelser på eiendommen fra 2018: en bestemmelse og veg og en bestemmelse om elektriske ledninger.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                | Dato       | Kommentar                                       | Status           | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring                              |            |                                                 | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift                           | 12.04.2025 |                                                 | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Salgsprospekt                              | 16.06.2021 | Dato gjelder befaringsdato for tilstandsrapport | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Reguleringsplaner                          | 28.08.2019 |                                                 | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger                                  | 17.02.1953 |                                                 | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Statens Kartverk                           | 12.04.2025 |                                                 | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger for tilbygg og etablering av bad |            | I forrige salgsoppgave, men uten datostempel    | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.04.2025 |           |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BE1912>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Nabolagsprofil

Svenskebyvegen 3A - Nabolaget Gaarderløkka - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| NRK Hedmark og Oppland<br>Linje B61, 105, 825, 826 | 3 min<br>0.3 km  |
| Elverum stasjon<br>Linje R60                       | 21 min<br>1.7 km |
| Oslo Gardermoen                                    | 1 t 11 min       |

## Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Frydenlund skole (1-7 kl.)<br>243 elever, 14 klasser      | 10 min<br>0.8 km |
| Hanstad skole (1-7 kl.)<br>226 elever, 16 klasser         | 22 min<br>2 km   |
| Vestad skole (1-7 kl.)<br>248 elever, 17 klasser          | 7 min<br>2.8 km  |
| Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>755 elever, 62 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Elverum videregående skole<br>800 elever                  | 4 min<br>0.4 km  |
| Terningen Arena                                           | 7 min            |

## Ladepunkt for el-bil

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Recharge Esso Bankhjørnet | 8 min |
|---------------------------|-------|

«Nærhet til sentrum, skole og barnehage, mark og turterreng. Stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

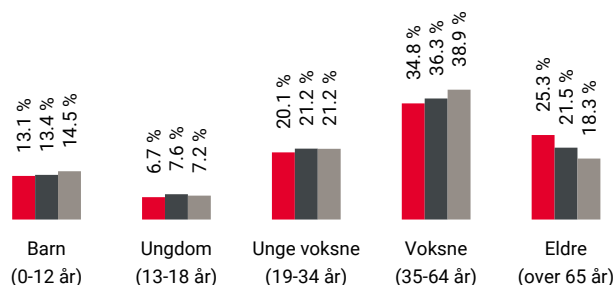
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



| Område       | Personer  | Husholdninger |
|--------------|-----------|---------------|
| Gaarderløkka | 865       | 436           |
| Elverum      | 15 627    | 7 953         |
| Norge        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Sorenskrivergården barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 6 min<br>0.5 km  |
| Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år)<br>81 barn      | 9 min<br>0.8 km  |
| Svartholtet barnehage (0-5 år)<br>103 barn       | 16 min<br>1.3 km |

## Dagligvare

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Meny Elverum              | 5 min            |
| Kiwi Fjeldset<br>PostNord | 10 min<br>0.9 km |



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



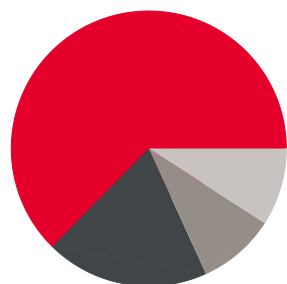
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

## Sport

|                                             |        |   |
|---------------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Elverum videregående                      | 6 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 0.5 km |   |
| ⚽ Rolsdorps vei 6, balløkke                 | 6 min  | 🚶 |
| Ballspill                                   | 0.6 km |   |
| 🚴 Feel24 Elverum                            | 9 min  | 🚶 |
| 🚴 Family Sports Club Elverum                | 11 min | 🚶 |

## Boligmasse

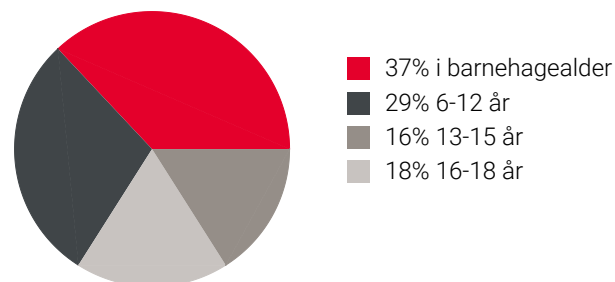


62% enebolig  
19% rekkehus  
9% blokk  
9% annet

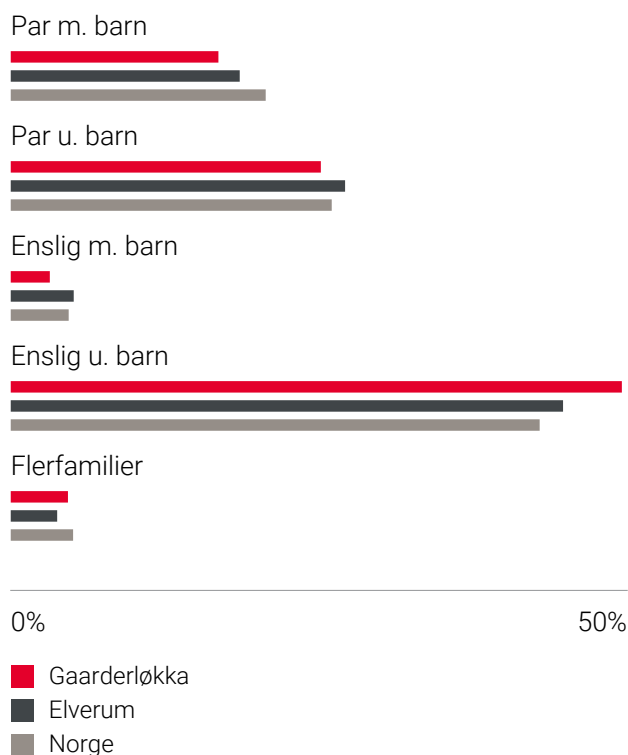
## Varer/Tjenester

|                              |       |   |
|------------------------------|-------|---|
| 🛒 Kremmertorget Kjøpesenter  | 6 min | 🚶 |
| 🏪 Boots apotek Kremmertorget | 5 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

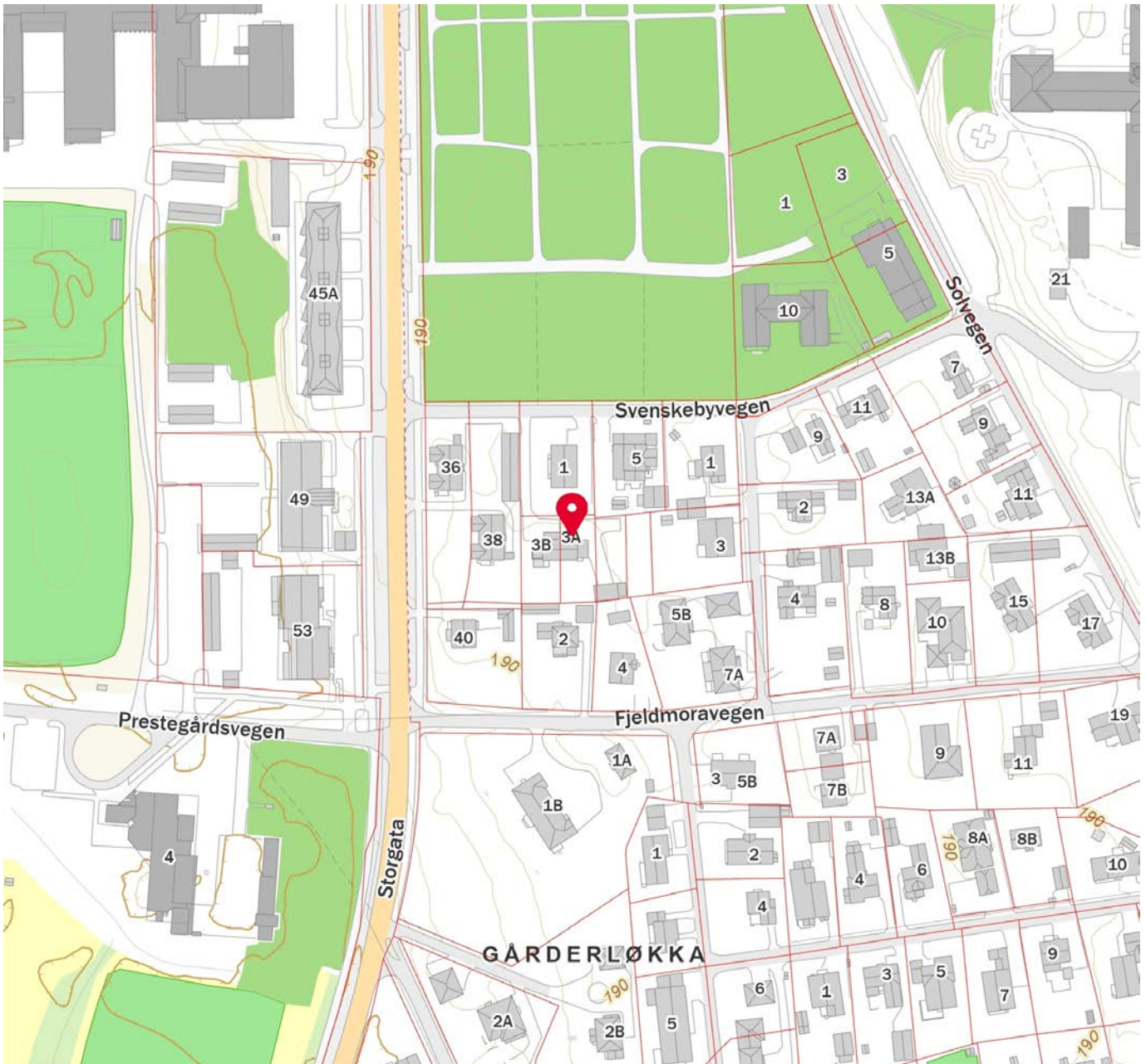


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 29% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SPØPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Svenskebyvegen 3 A  
2414 ELVERUM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Espen Strøm

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 415 60 500  
**E-post:** espen.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre